VULKAN 2

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Megleropplysninger

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet

Møllerveien 4 og Vulkan 2

Ferdigattest - Møllerveien 4 - 6 - Vulkan 2 - 8

Ferdigattest - Vulkan 2

Ferdigattest - Vulkan 2

Festekontrakt

Festekontrakt

Nabovarsel

Landskapsarkitekt - beskrivelse av tiltak

Landskapsplan

Situasjonsplan

Snitt A

Snitt D

Tegninger

Reguleringskart

AREALBEKREFTELSE

Nedbetaling av lån

S-171GO

S-4268

Lasere og tilbehør

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	302240285

Adresse	Vulkan 2		
Postnummer	0182	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	85120213
Selger1fornavn	Eivind	**Selger1etternavn**	Roksund
Selger2fornavn	Marie	**Selger2etternavn**	Roksund

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.09.2024

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.09.2024

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.09.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Roksund, Marie

Signert av

Roksund, Eivind

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.09.2024

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vulkan 2, 0182 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 129, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 20.09.2024 **Rapportdato:** 21.09.2024 **Oppdragsnr.:** 20708-1055 **Referansenummer:** LU1447

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Røtnes Jensen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

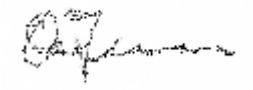
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Tom Røtnes Jensen
Uavhengig Takstingeniør
tom.jensen@tek-norge.no
906 71 913

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i bygningens 7.etasje oppført i 2019. Boligen inneholder: entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod. Bod i fellesareal.

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av betong og stål. Utfyllende konstruksjoner med bindingsverk. Isolasjonsprinsipp fra byggeår. Fasader forblendet med fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie.

Boligen er oppført etter kravene i teknisk forskrift 10 (TEK10).

Det er ikke påvist vesentlige feil eller tilstandssvekkelser, boligen fremstår som godt vedlikehold med lav slitasjegrad.

Det vises forøvrig til de enkelte punktene i rapporten for vurdering av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

Gå til side

UTVENDIG

Vinduer med rammer/karmer av treverk og 3-lags isolerglass, aluminiumsbeslått karm på utside.
Lyd- og brannklassifisert entrédør med slette overflater. Elektronisk lås med chip.
Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca 8,5 kvm med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.
Rekkverk utført med lakkert stål. Rekkverkshøyde målt til 1,21 meter. Det er montert lys og stikkontakt på vegg.

Utgang/adkomst til brannbalkong og rømningstrapp fra soverom.

Gå til side

INNVENDIG

Overflate gulv med en-stavs eikeparkett i bredformat med hvitpigmentert overflatebehandling.
Overflate vegger med slette malte flater med plateunderlag og sparklet malt betong.
Overflate himlinger med slette malte flater.
Innfelte downlights i stue/kjøkken, entré og bad.

Etasjeskillende konstruksjoner av betong/betongelementer.

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innerdører bestående av slette formpressede dørblader i rammer/karmer av treverk og som skyvedører.

Gå til side

VÅTROM

Bad fra byggeår.

Flislagte overflater på vegger.
Himling med slette malte flater og innfelte downlights.

Flislagte overflater på gulv med elektriske varmekabler.

Badet har slukrenne ved vegg i dusjsonen og badet har toppmembran med dokumentert utførelse.

Badet er innredet med vegghengt toalett med innbygget sisterne, servant med underskap og ett -greps blandebatteri, veggspeil med lys, blandebatteri og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin.

Rommet ventileres via balansert ventilasjon, tilluft under dørblad.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med over-/underskap og slette fronter. Benkeplater av laminat, plan -/underlimt kum av kompositt el. og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitvarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert lys under overskap. Automatisk lekkasjestopper montert i kjøkkenbenk og komfyrvakt over kokesone.
Avtrekk over kokesone via balansert anlegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør er lagt opp med rør i rør system.

Avløpsrør i plast koblet til byggets avløpssystem.

Luftbehandling av boligen via balansert ventilasjon, aggregat og styringspanel er plassert i bod.

Vannbåren varme via radiatorer. Sameiet er tilknyttet fjernvarme.

Det elektriske anlegget med skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod. Hovedsikring på 40 Amp. Fordelingskurser med kombiautomater (overspenning+jordfeil). Energimåler er plassert i felles el-tavle. Strømmåleren er av type AMS og har automatisk avlesing. Strømskapet er merket med kursoversikt.

Seriekoblet røykvarsler tilkoblet strømnettet, 6 kg håndslokkeapparat med ABC-pulver. Det er installert sprinkelalegg i leiligheten.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

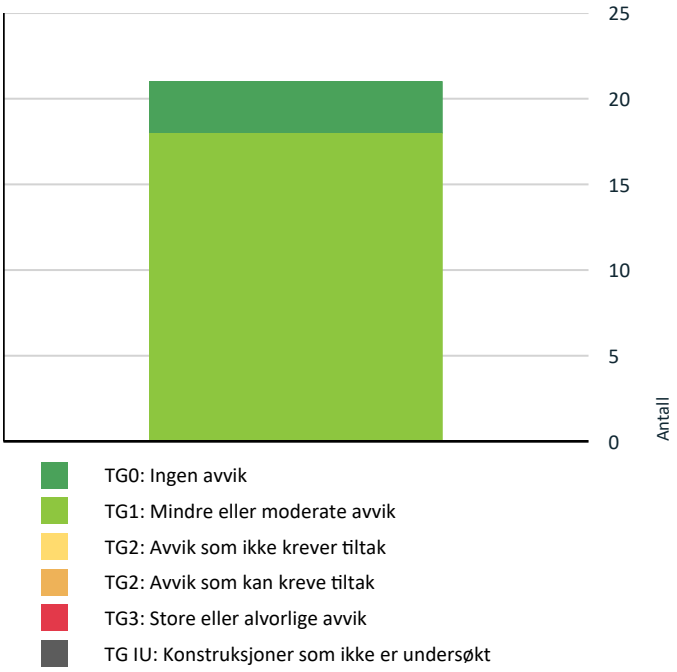
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer/karmer av treverk og 3-lags isolerglass, aluminiumsbeslått karm på utside.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med slette overflater. Elektronisk lås med chip.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca 8,5 kvm med utgang/adkomst fra stue/kjøkken. Rekkverk utført med lakkert stål. Rekkverkshøyde målt til 1,21 meter. Det er montert lys og stikkontakt på vegg.

Utgang/adkomst til brannbalkong på og rømningstrapp fra soverom. Eier bruker deler av brannbalkong (repos) på ca. 5,5 kvm. Brannbalkongen er rømningsvei ved behov for evakuering, på sammenhengende balkonger/brannbalkonger må rømningsveier holdes fri

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflate gulv med en-stavs eikeparkett i bredformat med hvitpigmentert overflatebehandling.
Overflate vegger med slette malte flater med plateunderlag og sparklet malt betong.
Overflate himlinger med slette malte flater. Innfelte downlights i stue/kjøkken, entré og bad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillende konstruksjoner av betong/betongelementer.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innerdører bestående av slette formpressede dørblader i rammer/karmer av treverk og som skyvedører.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår, det foreligger dokumentasjon/FDV

7. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte overflater på vegger.
Himling med slette malte flater og innfelte downlights.

7. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagte overflater på gulv med elektriske varmekabler.

7. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har slukrenne ved vegg i dusjsonen og badet har toppmembran med dokumentert utførelse.

7. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er innredet med vegghengt toalett med innbygget sisterne, servant med underskap og ett-greps blandebatteri, veggspeil med lys, blandebatteri og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet ventileres via balansert ventilasjon, tilluft under dørblad.

7. ETASJE > BAD

TG 0 **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt, innside vegg er tilgjengelig fra sjakt i felles areal (gang). Vegg mot dusjsone er kontrollert/inspisert fra sjakt, vegg mot bad er

bygd opp med bindingsverk av stål, fuktmålinger er derfor ikke mulig. Ved visuell kontroll og fuktsøk ble det ikke registrert unormale forhold.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med over-/underskap og slette fronter. Benkeplater av laminat, plan-/underlimt kum av kompositt el. og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitvarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert lys under overskap. Automatisk lekkasjestopper montert i kjøkkenbenk og komfyrvakt over kokesone.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk over kokesone via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannforsyningsrør er lagt opp med rør i rør system. Fordelerskap er plassert i vegg mot bad på soverom. Stoppekraner er plassert i skapet.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør i plast koblet til byggets avløpssystem. Felles avløpsrør er ikke vurdert da dette er sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 1 **Ventilasjon**

Luftbehandling av boligen via balansert ventilasjon, aggregat og styringspanel er plassert i bod. Det er opplyst at anbefalt vedlikeholdsintervall med bytting av filter er fulgt.

TG 1 **Vannbåren varme**

Vannbåren varme via radiatorer. Sameiet er tilknyttet fjernvarme.

TG 1 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget med skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod. Hovedsikring på 40 Amp. Fordelingskurser med kombiautomater (overspenning+jordfeil). Energimåler er plassert i felles el-tavle. Strømmåleren er av type AMS og har automatisk avlesing. Strømskapet er merket med kursoversikt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring foreligger for hele anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Seriekoblet røykvarsler tilkoblet strømnettet, 6 kg håndslokkeapparat med ABC-pulver. Det er installert sprinkelalegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet
   Kravet fra Norske myndigheter er minimum 60 db lydstyrke i soverom med lukket dør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

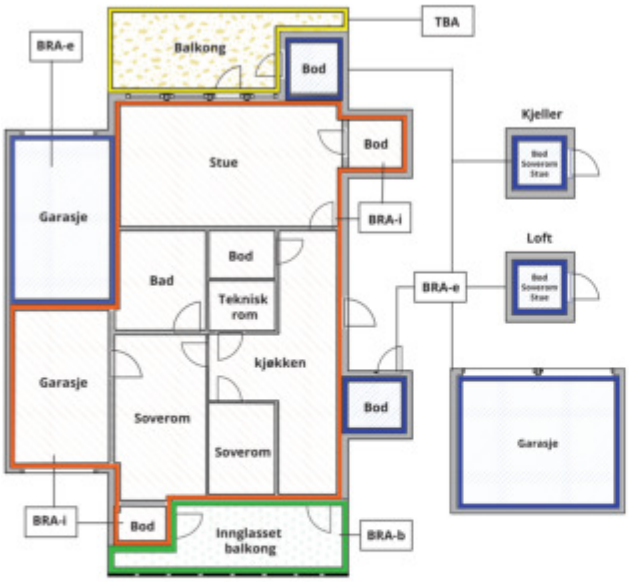
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. etasje	77			77	9
Kjeller		6		6	
SUM	**77**	**6**			**9**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. etasje	Stue/kjøkken , Entré , Bad , Bod , Soverom , Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i fellesareal i bodrom på ca. 5,6 kvm.
Bod i kjeller er påvist av eier. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.
Takhøyde målt til ca. 2,44 meter i stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	74	3

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Tom Røtnes Jensen	Takstingeniør
	Eivind Sandnes Grøstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	129		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Vulkan 2

Hjemmelshaver
Grøstad Eivind Sandnes, Roksund Marie,
Møllerveien 4 Tomteselskap AS

Felles formue
Kr.

Felles gjeld:
Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bebyggelse forøvrig i hovedsak bestående av boligblokker, næringsbygg og bygårdsbebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema utfylt av eier.	Fremvist		Nei
Eier		Eier var tilstede og ga opplysninger	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring		El-arbeider nytt anlegg 2019	Fremvist		Nei
Boligperm		Fremvist på befaring	Fremvist		Nei
FDV-dokumentasjon		FDV-dokumentasjon fra entreprenør ved ferdigstillelse.	Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

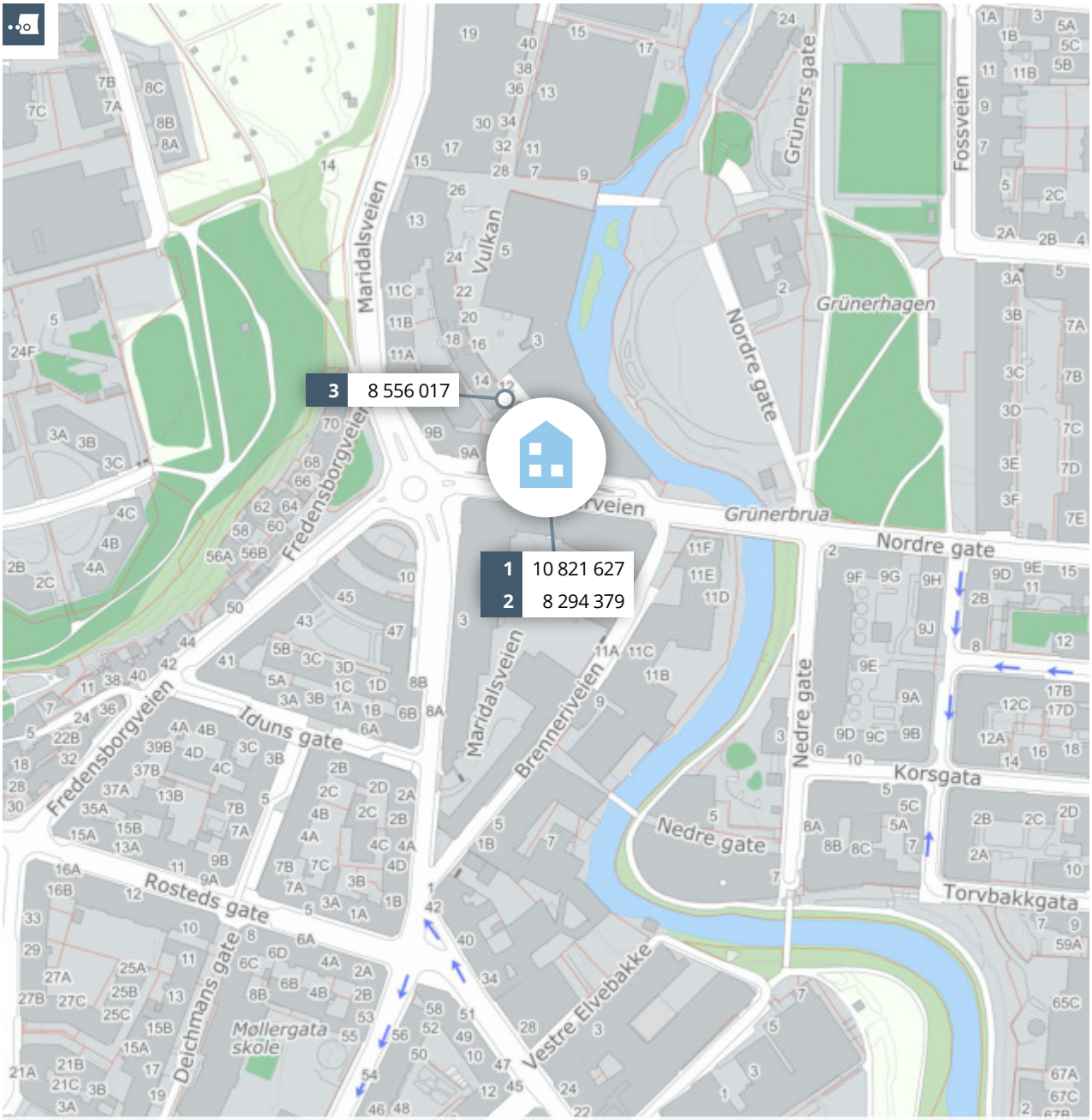
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LU1447

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

VULKAN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 22.09.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Karoline Selvåg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vulkan 2, 0182 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 2019

GNR 218 BNR 129 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 5

Verdivurdert til

10 500 000

44 379	10 544 379	136 940
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	77 m²
BRA	83 m²
Byggeår	2019

Fellesutgifter	4 618
Formue	10 364
Soverom	2
Etasje	7

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vulkan 2 73 m² 2019 9. etg 2 sov	18.01.2024	10 950 000	**10 800 000**	21 627	10 821 627	**148 241**
2 Vulkan 2 77 m² 2019 3. etg 2 sov	10.09.2024	8 600 000	**8 250 000**	44 379	8 294 379	**107 719**
3 Vulkan 10 76 m² 2011 5. etg 2 sov	09.04.2024	8 400 000	**8 550 000**	6 017	8 556 017	**112 579**

På bakgrunn av befaringen av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg kommet frem til vurderingen.

Strøken selveier fra 2019 med delikate materialvalg og fin utsikt.

Leiligheten ligger i 7 etasje:
Privat entré med heisadkomst, 2 soverom, flislagt baderom, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til solrik balkong og innvendig bod.
Leiligheten har store vindusflater som strekker seg fra gulv til tak samt en moderne planløsning. Det er kun en leilighet i hver etasje.

Boligen ligger i et svært ettertraktet og populært nabolag med umiddelbar nærhet til Vulkans fantastiske kultur og mattilbud. Få minutters gange til Grünerløkka med et yrende folkeliv.

Leiligheten disponerer også en kjellerbod.

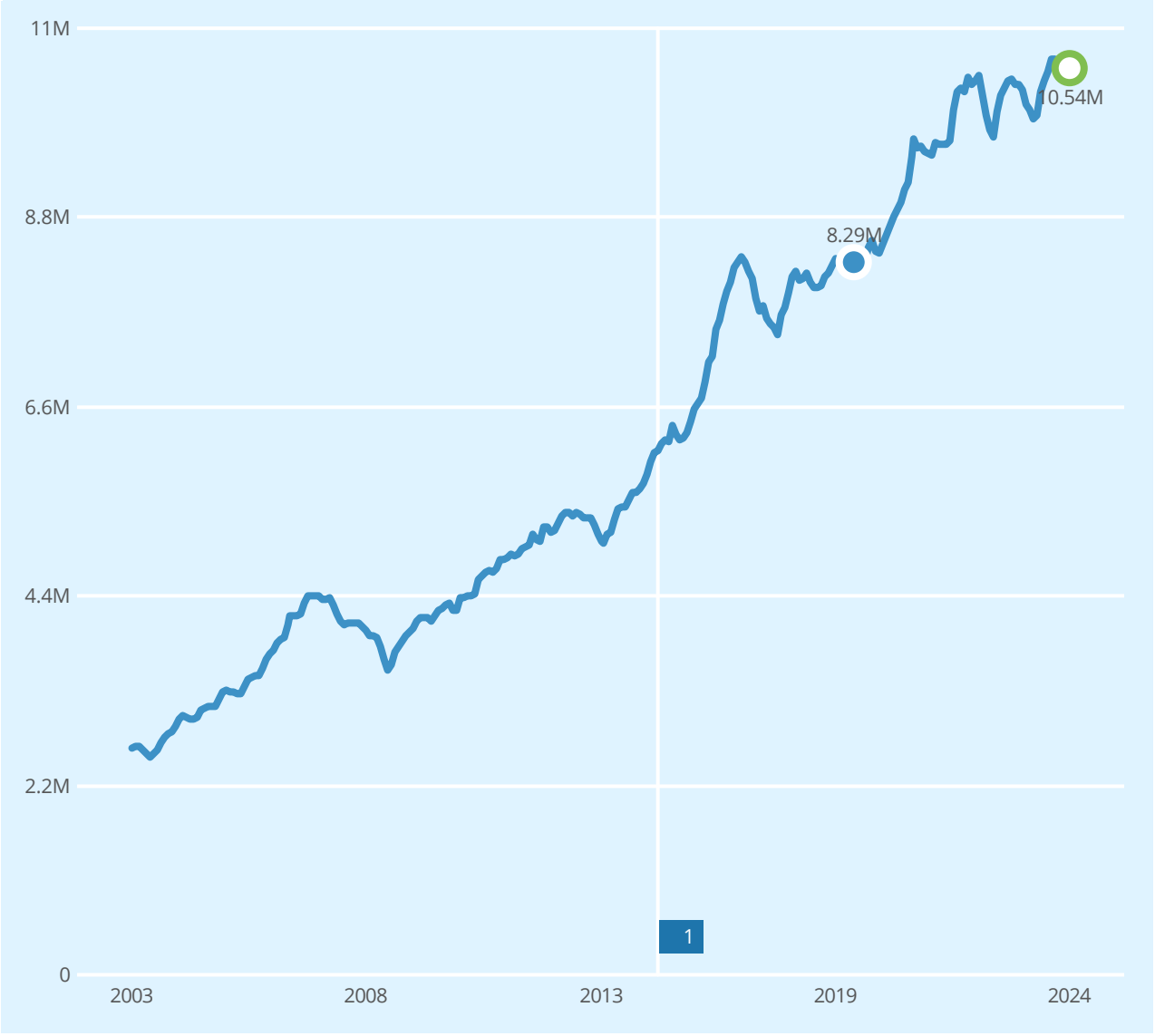
Det er kort vei til alt av offentlig kommunikasjon.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



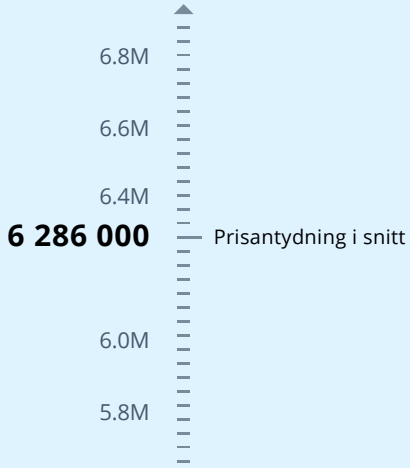
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.09.2019	03.09.2019	15.10.2019	8 290 000	8 290 000	-	8 290 000

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

36
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

34
leiligheter solgt

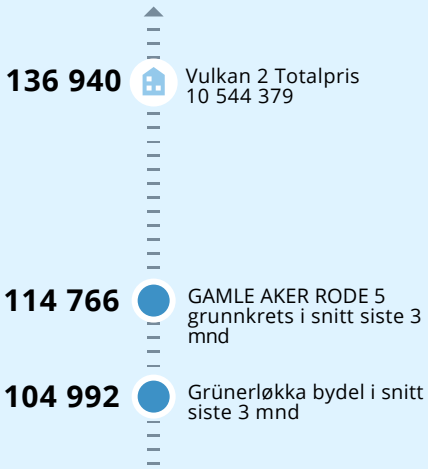


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 2.3% over prisantydning

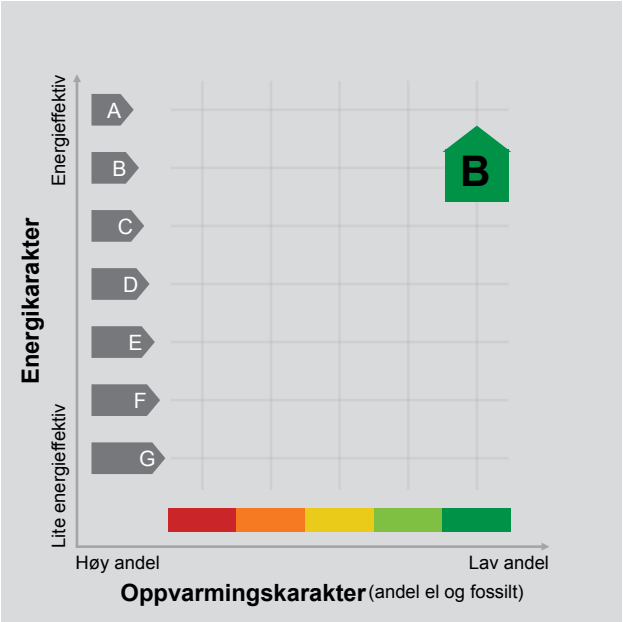
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Vulkan 2
Postnummer	0182
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300746235
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2024-27914
Dato	19.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 5 652 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 652 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

MEGLEROPPLYSNINGER

Navn: Karoline Selvåg
Firma: Frontline Rodeløkka AS
Avd.: PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

Oslo, 20.09.2024

Salg av seksjon 28 i Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2, Eivind og Marie Roksund

Viser til e-post av den 19/9 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet.
- Vedtekter.
- Nedbetalingsplan for sameiets lån.
- Nabovarsel fra Brenneriveien.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 4.618 pr. mnd.
- Seksjonens andel lån pr. 31.12.2023: kr. 44.379.
- Seksjonens andel formue pr 31.12.2023: kr.10.364.
- Sameiet er forsikret i Chubb.
- Styreleder er Kai Sjøvold, tlf. 92406600, e-post: kai.sjovold@heimstaden.no.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.385 inkludert mva.
- Vi gir 25% rabatt på megleropplysningene. Faktura på kr. 3.000 inkl. mva sendes på EHF.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

Oslo, 15. april 2024

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

Det innkalles herved til årsmøte tirsdag den 23/4-24 kl. 18.00.
Møtet avholdes via Microsoft Teams, påloggingsinfo til dette sendes senere.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.
b) Valg av møteleder.
c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. Årsoppgjøret for 2023
a) Styrets årsrapport
b) Regnskap

3. Budsjett for 2024
Fellesutgiftene heves med 10% fra 1/7-24 p.g.a økte kommunale avgifter.

4. Valg av styret
Styreleder, styremedlemmer og evt. varamedlem(mer).
Sittende styremedlem Vetle Fjeldheim ønsker ikke gjenvalg da han planlegger salg av sin seksjon. Forslag til nytt styremedlem er Ola Velund. Øvrige styremedlemmer stiller til gjenvalg.

5. Eventuelt
Forslag som kommer opp på eventuelt kan ikke fattes som vedtak, men kan legge viktige føringer for styrets videre arbeid.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
SK Eiendom AS
Frank Kjærnes
forretningsfører

SAMEIET MØLLERVEIEN 4 / VULKAN 2
ÅRSRAPPORT 2023

TILLITSVALGTE
Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Kai Sjøvold
Styremedlem:	Odd Vetle Fjeldheim
Styremedlem:	Erika Krone
Varamedlem:	Marianne Frønsdal

1. Opplysninger om virksomheten
Sameiet Møllerveien 4 / Vulkan 2 består av 30 seksjoner, hvorav 21 i Møllerveien 4 og 9 i Vulkan 2. 1 seksjon er næringsseksjon, de resterende er boligseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 218, bnr. 129 i Oslo kommune.

2. Forsikringer
Sameiets eiendom er forsikret i Chubb. Forsikringen er en fullforsikring. Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

3. Overdragelser
Det har i det siste året ikke vært noen overdragelse av leilighet.

4. Styremøter
Styret har hatt kontakt ved behov.

5. Vedlikehold - hendelser
Det har vært ikke vært utført store vedlikeholdsarbeider i perioden.
Sist utførte IK Elektro kontroll var i 2018.

6. Økonomi
Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 210.453. Sameiets egenkapital var pr. 31.12.23 negativ med totalt kr. 578.418, hvorav Møllervn 4 har et akkumulert underskudd på kr. 146.620 og Vulkan 2 et akkumulert underskudd på kr. 431.798. Det akkumulerte underskuddet er dekket inn ved et lån i DNB som hadde en restgjeld pr. 31.12.23 på kr. 728.402.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet.

Oslo, 12.4.2024

Kai Sjøvold	Odd Vetle Fjeldheim	Erika Krone
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

RESULTATREGNSKAP		2023	Mø4	Vulkan 2	Budsjett 2023	2022
Inntekter:	**Note:**					
Fellesutgifter		1 036 638	726 456	310 182	1 036 526	818 907
Kabel TV / internett		25 056	17 280	7 776	25 056	25 056
Diverse inntekter	1	103 382	3 381	100 001	100 000	0
Fjernvarme		560 112	392 604	167 508	560 112	352 506
Festeavgift		61 584	31 320	30 264	61 584	57 096
Sum inntekter		**1 786 772**	**1 171 041**	**615 731**	**1 783 278**	**1 253 565**
Kostnader:						
Elektrisitet		70 414	49 390	21 024	75 000	72 977
Fjernvarme		492 209	344 940	147 269	560 000	555 268
Kommunale avgifter		295 110	206 813	88 297	313 000	254 960
Kabel TV		17 748	12 241	5 507	27 000	26 564
Renhold og matteleie		70 885	35 732	35 153	80 000	140 344
Ventilasjon		4 194	0	4 194	10 000	1 906
Diverse kostnader		0	0	0	5 000	3 982
Drift og vedlikehold	2	71 509	33 294	38 215	100 000	140 091
Heiskostnader		186 717	0	186 717	150 000	40 405
Forretningsførsel		49 174	34 461	14 713	51 979	53 060
Revisjon		15 194	10 648	4 546	8 500	6 447
Vaktmester		63 835	44 736	19 099	100 000	185 215
Brannvarslinganslegg		71 658	48 564	23 094	60 000	29 853
Forsikringspremie		52 305	36 655	15 650	50 000	47 652
Festeavgift		62 632	31 754	30 878	62 000	58 798
Bankomkostninger		3 826	2 682	1 144	3 000	13 278
Sum driftskostnader		**1 527 410**	**891 910**	**635 500**	**1 655 479**	**1 630 800**
Driftsresultat		**259 362**	**279 131**	**-19 769**	**127 799**	**-377 235**
Finansinntekter/kostnader:						
Rentekostander		49 096	34 406	14 690	45 600	10 991
Renteinntekter		187	131	56	201	333
Sum finansinntekter/kostnader		**-48 909**	**-34 275**	**-14 634**	**-45 399**	**-10 658**
ÅRSRESULTAT		**210 453**	**244 856**	**-34 403**	**82 400**	**-387 893**
Disponering:						
Overført Annen egenkapital Vu2		-34 403				
Overført Annen egenkapital Mø4		244 856				
Sum disponert		**210 453**				

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

BALANSE PR. 31. DESEMBER		**2023**	**2022**
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler:			
Fordringer:			
Utestående fellesutgifter		0	4 079
Forskuddsbetalte kostnader		0	0
Andre fordringer		33 650	35 231
Sum fordringer		**33 650**	**39 310**
Bankinnskudd, kontanter o.l.:			
DNB		335 797	621 197
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**335 797**	**621 197**
Sum omløpsmidler		**369 447**	**660 507**
Sum eiendeler		**369 447**	**660 507**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital Mø4	3	-146 620	-391 476
Annen egenkapital Vu2	3	-431 798	-397 395
Sum opptjent egenkapital		**-578 418**	**-788 871**
Sum egenkapital		**-578 418**	**-788 871**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Blanco lån	4	728 174	789 402
Sum kangstiktig gjeld		**728 174**	**789 402**
Kortsiktig gjeld:			
Kreditorer/Leverandørgjeld		199 542	642 786
Påløpte renter		4 436	3 682
Forskuddsbetalte fellesutgifter		15 713	13 508
Sum kortsiktig gjeld		**219 691**	**659 976**
Sum gjeld		**947 865**	**1 449 378**
Sum egenkapital og gjeld		**369 447**	**660 507**

Oslo, 2. april 2024

Kai Sjøvold Erika Krone Odd Vetle Fjeldheim

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 Diverse inntekter:

	Mø4	Vu2
Inntekt vaskeriet	3 381	0
Ekstra innkalling - heis	0	100 001
Sum	**3 381**	**100 001**
Totalt		**103 382**

Note 2 Drift og vedlikehold:

	Mø4	Vu2
Diverse småinnkjøp (skilt, lysmateriel m.m.)	0	0
Vinduspuss	5 345	18 298
Lås- og nøkkelservice	3 888	3 915
Fjerning av tagging	0	5 563
Vask avfallsrom	2 753	1 175
Bortkjæring av avfall	1 118	477
Lekkasjesøk	952	406
Vannanalyse	6 745	2 880
Stengt varmeanlegg	317	136
Diverse el arbeider	4 993	2 132
Fiberlinje SD anlegg	7 182	3 234
Sum	**33 293**	**38 216**
Totalt		**71 509**

Note 3 Annen egenkapital:

	Mø4	Vu2
Annen egekapital pr. 01.01	-391 476	-397 395
Årests resultat	244 856	-34 403
Sum	**-146 620**	**-431 798**
Totalt		**-578 418**

Note 4 Lån:

Lån i DNB. Innfris i 2032. Rentesats 31.12: 7,25 %	728 174
Sum	**728 174**

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

BUDSJETT	**2024**	**Res 2023**
Inntekter:		
Fellesutgifter inkl +10% fom 1/7	1 140 413	1 036 638
Kabel TV / internett	25 056	25 056
Diverse inntekter	3 000	103 382
Fjernvarme	560 112	560 112
Festeavgift	64 884	61 584
Sum inntekter	**1 793 465**	**1 786 772**
Kostnader:		
Elektrisitet	75 000	70 414
Fjernvarme	500 000	492 209
Kommunale avgifter	360 000	295 110
Kabel TV	25 000	17 748
Renhold og matteleie	73 000	70 885
Ventilasjon	10 000	4 194
Diverse kostnader	5 000	0
Drift og vedlikehold	150 000	71 509
Heiskostnader	100 000	186 717
Forretningsførsel	42 152	49 174
Revisjon	15 000	15 194
Vaktmester	60 000	63 835
Brannvarslinganslegg	60 000	71 658
Forsikringspremie	57 000	52 305
Festeavgift	64 884	62 632
Bankomkostninger	3 000	3 826
Sum driftskostnader	**1 600 036**	**1 527 410**
Driftsresultat	**193 429**	**259 362**
Finansinntekter/kostnader:		
Rentekostander	52 800	49 096
Renteinntekter	201	187
Sum finansinntekter/kostnader	**-52 599**	**-48 909**
ÅRSRESULTAT	**140 830**	**210 453**

SAMEIET MØLLERVEIEN 4 OG VULKAN 2
Protokoll fra ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte ble avholdt tirsdag den 23/4-24 kl. 18.00 via Microsoft Teams.

Følgende ble behandlet:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.
Følgende deltok på møtet:
Kai Sjøvold fra Møllerveien 4 Borettslag og Fredensborg 18 AS, Odd Vetle Fjeldheim, Erika Krone og Ola Aukan Velund.
Fra forretningsfører deltok Frank Kjærnes
b) Valg av møteleder.
Vedtak: Frank Kjærnes ble valgt
c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
Vedtak: Frank Kjærnes ble valgt til sekretær og Ola Aukan Velund til å undertegne protokollen.
d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Vedtak: Godkjent.

2. Årsoppgjøret for 2023

a) Styrets årsrapport
Heisen i Vulkan har vært en utfordring. Kone skylder på brukerfeil mens sameiet mener det er noe elementært feil med heisen. Det viser seg at det har vært en feil på et heiskort. Styret vil fortsette dialogen med Kone for å få redusert de fakturerte kostnadene.
Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.
b) Regnskap
Vedtak: Regnskapet for 2023 ble godkjent.

3. Budsjett for 2024

Fellesutgiftene heves med 10% fra 1/7-24 blant annet p.g.a. økte kommunale avgifter.
Vedtak: Budsjettet med forslag til økning på 10% ble godkjent.

4. Valg av styret

Følgende ble valgt:

Kai Sjøvold	- styreleder
Erika Krone	- styremedlem
Ola Aukan Velund	- styremedlem
Marianne Frønsdal	- varamedlem.

5. Eventuelt

- Fuktsaken i U1. Styret har vært i kontakt med Vedal og etterspurt tegninger. Vedal ønsker å male over, men styret vil se tegninger for å avdekke og utbedre årsaken før det overmales.
- Det er foretatt noe injisering i betongen som har bedret forholdet noe, men årsaken er ikke avdekket og utbedret. Kai vil forsøke å fremskaffe tegninger.

Frank Kjærnes (elektronisk signert)	Ola Aukan Velund (elektronisk signert)
Møteleder	Protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2d18de9e-8b15-433b-828a-e51709f46d9f
visma sign
www.vismasign.com

Vedtekter for Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

(fastsatt på ekstraordinært årsmøte 01.07.2019)

§ 1 – SAMEIETS NAVN OG BETEGNELSE PÅ EIENDOMMEN

Sameiets navn er Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2. Eiendommen ligger i Oslo kommune og har gårdsnummer 218 bruksnummer 129.

§ 2 – SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT OG RETT TIL BRUK

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjon 23 har enerett til bruk av markterrasse på sørsiden av seksjonen. Seksjon 23 til 29 har uten tidsbegrensing enerett til å bruke sluse/rom mellom trapp og heis. Seksjon 26 til 30 har uten tidsbegrensing enerett til å bruke den østre del av balkong mot nord, begrenset til den delen av balkongen som ligger rett utenfor soverommet mot nord.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Sluse/rom mellom trapp og heis i Vulkan 2 er en brannsluse og skal ikke brukes til lagring eller oppbevaring.

§ 3 - VEDTEKTENE

Disse vedtektene kan bare endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 4 – FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR FORPLIKTELSER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Alle felleskostnader knyttet til heisen i Vulkan 2, herunder vedlikehold, reparasjon og utskifting, fordeles mellom seksjonseierne med adresse i Vulkan 2. Kostnader ved vedlikehold av balkonger i Møllerveien 4 fordeles med like stor del blant de sameierne i Møllerveien 4 som har balkong. Kostnader ved vedlikehold av balkonger i Vulkan 2 fordeles med like stor del blant de sameierne i Vulkan 2 som har balkong. Festeavgiften dekkes med 75 % av seksjon 2 og de resterende 25 % fordeles på boligseksjonene 3 til 31 i henhold til deres sameiebrøk.

Med unntak for festeavgift, kostnader ved vedlikehold av heis og balkonger gjelder følgende: Felleskostnader som knytter seg til Vulkan 2 og gjelder sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33, fordeles mellom seksjon 23 til 31. Tilsvarende skal alle felleskostnader som knytter seg til Møllerveien 4 og gjelder sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33, fordeles mellom seksjon 2 til 22. Kostnadene for grunnpakken til kabel-TV/internett fordeles med likt beløp for hver seksjon.

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5 – SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjon 23 skal vedlikeholde dekket og plantekassen på markterrassen utenfor sin seksjon. Seksjon 31 skal vedlikeholde tregulv på sin terrasse og rense sluk på terrassen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 6 – SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLSAREALER

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 7 – PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 8 - FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 9 - OM ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 10 - INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11 - SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 12 - MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV PÅ ÅRSMØTET

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Hver seksjon har en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13 - STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Årsmøte kan i tillegg velge to varamedlemmer. Minst ett medlem velges blant seksjonseierne i Møllerveien 4 og minst ett medlem blant seksjonseierne i Vulkan 2. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare fysiske personer skal kan velges som styremedlem.

§ 14 - OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 15 - STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

§ 16 - FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 – BESLUTNINGSMYNDIGHET OG INHABILITET

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg om salg av seksjon eller krav om fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styret eller forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18 - REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

§ 19 - FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

Innsender: 994 891 626
Org.nr. 988 664 332
Fredensborg Eiendomsselskap AS
Møllerv 4, 0182 Oslo

TINGLYST
DOKUMENTNR. 296095
08 APR 2014
STATENS KARTVERK

TILLEGGSAVTALE FESTEFORHOLD

Bortfester:	Møllerveien 4 Tomteselskap AS, org nr 989 079 573
Eier festerett snr 1 -22:	Møllerveien 4 Eiendomsselskap AS, org.nr. 989 080 040
Tinglyste hjemmelshavere til festeretten:	Møllerveien 4 Eiendomsselskap AS, org.nr. 989 080 040 Fredensborg AS, org.nr. 943 582 814 Maridalsveien 9 B ANS, org.nr. 979 582 382
Eiendom:	Gnr 218 bnr 129 snr 1-22 i Oslo

I tillegg til de rettigheter og vilkår som allerede er tinglyst er partene enige om at følgende vilkår også skal tinglyses:

1. Festeavgiften
Festeavgiften pr. år skal fra 1.1.2014 være kr 192 672.
Festeavgiften betales på forskudd 1.1. hvert år.
Festeavgiften forfaller til betaling uten påkrav og skal betales til bortfesters bankkonto.
Bortfester kan med virkning fra 1.1. hvert år øke festeavgiften i samsvar med årlig økning i konsumprisindeksen. Økningen i indeksen beregnes ved å benytte indekstallet for november måned året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for november måned året før ny avgift trer i kraft.
Festeavgiften kan ikke nedreguleres.
Ved ytterligere bebyggelse eller utvidelse av bruksareal, kan bortfester kreve festeavgiften oppjustert forholdsmessig.

2. Vilkår til fordel for panthavere
Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt.
b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

TINGLYST
DOKUMENTNR. 296095
08 APR 2014
STATENS KARTVERK
Trine Solberg

3. Verneting
Eiendommens rettskrets vedtas som verneting.

Oslo, 28.11.2013

Kai Sjøvold
for Møllerveien 4 Tomteselskap AS

Kai Sjøvold
for Møllerveien 4 Eiendomsselskap AS
gnr 218 bnr 129 snr 1-11, 13, 15-22

Kai Sjøvold
for Fredensborg AS
gnr 218 bnr 129 snr 12

Kai Sjøvold
for Fredensborg AS deltaker i Maridalsveien 9 B ANS
gnr 218 bnr 129 snr 14

FERDIGATTEST - MØLLERVEIEN 4 - 6 - VULKAN 2 - 8

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AART/SJ ARCHITECTS AS
Bryggegata 7
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.04.2021
	201207569 - 96 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse: MØLLERVEIEN 4 - 6 - VULKAN 2 - 8
Eiendom: 218/129/0/0
Tiltakshaver: FREDENSBORG NORGE AS
Søker: AART/SJ ARCHITECTS AS
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Møllerveien 4 - 6 - Vulkan 2 - 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av nybygg, mottatt 08.03.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201207569			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A	A-30-1	20.11.2017	53/17
Situasjonsplan	A-01-1	28.11.2018	81/7
Landskapsplan	L100-1	30.11.2018	81/8
Plan 1 etasje	A-11-1	14.12.2018	81/9
Plan 2 etasje	A-12-1	14.12.2018	81/10
Plan 3 etasje	A-13-1	14.12.2018	81/11
Plan 4 etasje	A-14-1	14.12.2018	81/12
Plan 5 etasje	A-15-1	14.12.2018	81/13
Plan 6 etasje	A-16-1	14.12.2018	81/14

Plan 7 etasje	A-17-1	14.12.2018	81/15
Plan 8 etasje	A-18-1	14.12.2018	81/16
Plan 9 etasje	A-19-1	14.12.2018	81/17
Plan 10 etasje	A-20-1	14.12.2018	81/18
Plan 11 etasje	A-21-1	14.12.2018	81/19
Snitt B	A-31-1	14.12.2018	81/20
Fasade nordøst	A-40-1	28.11.2018	81/21
Fasade sørøst	A-41-1	28.11.2018	81/22
Fasade sør	A-42-1	28.11.2018	81/23

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
FREDENSBORG NORGE AS, Møllerveien 4, 0182 OSLO

FERDIGATTEST - VULKAN 2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AART ARCHITECTS NO AS
Bryggegata 7
0250 OSLO

Dato: 06.07.2020

Deres ref.: KRISTIN ENGEBAKKEN | Vår ref.: 202000463-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Astrid Maria Ibenholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VULKAN 2	Eiendom:	218/129/0/0
Tiltakshaver:	VULKAN OSLO AS	Adresse:	Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO
Søker:	AART ARCHITECTS NO AS	Adresse:	Bryggegata 7, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Vulkan 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og ombygging av lokale i 1. etasje til restaurant, mottatt 29.05.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202000463			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-01-5	04.12.2019	1/22
Plan 1. etasje	A-11-5	31.01.2020	6/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
VULKAN OSLO AS, Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO

FERDIGATTEST - VULKAN 2

EUROSIGN AS
Stanseveien 21
0975 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.03.2021
Serlyn Semena Latorena	202004828 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Maja Kozak Dehlin	

Adresse: VULKAN 2
Tiltakshaver: TRI KY AS
Tiltakstype: Restauranter/kafé/bar

Eiendom: 218/129/0/0
Søker: EUROSIGN AS
Tiltaksart: Oppføring av skilt og reklame

Ferdigattest – Vulkan 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av fasadeskilt og uthengsskilt, mottatt 01.03.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202004828			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	F1	19.03.2020	1/8
Målsatt uthengskilt	200006G	06.01.2020	10/9
Skisse før og etter	200006	04.08.2020	14/3
Skisse 1	200006	04.08.2020	14/4
Skisse 2	200006	04.08.2020	14/5
Nattskisse	200006	04.08.2020	14/6
Nattskisse utheng	200006 C	06.01.2020	14/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Maja Kozak Dehlin - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
TRI KY AS, Vulkan 2, 0182 OSLO

FESTEKONTRAKT

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenderens navn (rekvirent)	
Fredensborg Eiendomsselskap AS	
Adresse	
Møllerveien 4	
Postnr.	Poststed
0182	Oslo
Fødselsnr./Org.nr	Ref.nr.
988 664 332	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 106393 Tinglyst: 08.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0301	Oslo	218	129		Snr 1-22

Beskaffenhet [2]	Tomtens areal	Tomteverdi
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd		

Hva skal grunnen brukes til?
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
989 079 573	Møllerveien 4 Tomteselskap AS	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
934 631 005	Fredensborg Norge AS (Snr 1-11, 13, 15-22)	20/22
943 582 815	Fredensborg AS (snr 12)	1/22
979582382	Maridalsveien 9 B (snr 14)	1/22

4. Festeavgift pr. år [3]

kr 18 624,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
Se pkt 7	15.12.2009

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter
Bortfesters panterett skal ha 1. prioritet

7. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt eventuelt vedlegg.
Tomtefesteloven § 7 regulerer festetiden

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
17/12-10		

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	
Feste-kontrakten er i samsvar med	Datert ☐ Kartforretning/målebrev ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra kommunen Datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Regulering av feste-avgift:	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☒ Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: Bortfester kan med virkning fra 1.1 hvert år, øke festeavgiften i samsvar med økningen i konsumprisindeksen (kpi) pr 15.11 året før. Første rett til økning er pr 1.1.2011 basert på økning i kpi fra 15.11.2009 til 15.11.2010
Innløs-ningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste,som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni-kasjon:	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal ting-lyses)	Festeavgiften betales på forskudd 1.1. hvert år. Festeavgiften forfaller til betaling uten påkrav og skal betales til bortfesters bankkonto

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
17/12-10		

FESTEKONTRAKT

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato OSLO 17/12-10	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Kai Sjøvold Møllerveien 4 Tomteselskap AS
Sted, dato OSLO 17/12-10	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Kai Sjøvold for Møllerveien 4 Eiendomsselskap
Sted, dato	
Grunnelers samtykke	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Noter:

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefesteloven § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgifts iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

9. Festers underskrift forbeltet:
IVAR TOLLEFSEN
For Mandalsveien 9BANS vei FREDENSBORG A S

TINGLYST
DOKUMENTNR. 106393
08 FEB. 2011
STATENS KARTVERK

NABOVARSEL

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

22.03.2024 14:52:24 AR607367601

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Brenneriveien, 0182 Oslo		
Kommune:	Oslo		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
999	350	0	0
Eier:	OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN, OSLO KOMMUNE		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Vei
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Gate

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Gaten i brenneriveien skal oppgraderes langs eiendomsgrense til Brenneriveien 11. Det skal etableres ny belegning, fortau, parkeringsplasser og beplantning. Se vedlagt beskrivelse av landskapsarkitekt.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formål gatetun i plankartet og punkt «3,1 Gatetun» i Reguleringsbestemmelser S-5041

Begrunnelse for dispensasjon:
I arbeid med byggeplan etter vedtatt regulering er det kommet fram i møte med Bymiljøetaten (BYM) at gaten ikke kan opparbeides som gatetun, men må av hensyn til trafikksikkerhet skiltes som en enveiskjørt gate. Skilt for enveiskjørt gate er ikke forenlig med skilt om gatetun. Gateløpet må også ha tydelig skille mellom fotgjengere og kjørende i form at fortau med kantstein på begge sider at gaten. Tiltaket klarer av den grunn ikke å oppfylle krav til skilting og utforming av gatetun og er avhengig av dispensasjon. Dispensasjonen begrunnes med at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt fordi gaten fortsatt utformes med høy kvalitet og som et byrom på fotgjengernes premisser. Dette er tydeliggjort gjennom detaljering av kjørebanen med visuell innsnevring, lav kantstein, materialitet og beplantning. Fordelene er også større enn ulempene, siden dispensasjonen gjør at tiltaket kan gjennomføres, i tråd med gatenormalen, og på en måte som sikrer god trafikksikkerhet.

22.03.2024 14:52:24 AR607367601

22.03.2024 14:52:24 AR607367601

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	S-5041

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	MOTLAND BØRGE
E-post:	borge@a-lab.no
Telefon:	41246207

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	MOTLAND BØRGE
E-post:	borge@a-lab.no
Postadresse:	SØREN JAABÆKS GATE 10A, 0460 OSLO

Nabovarselet er signert av

BØRGE MOTLAND på vegne av MOTLAND BØRGE

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

22.03.2024 14:52:24 AR607367601

Filvedlegg:

Situasjonsplan.pdf
Landskapsplan.pdf
Snitt D.pdf
Snitt A.pdf
Landskapsarkitekt - beskrivelse av tiltak - nabovarsel.pdf

LANDSKAPSARKITEKT - BESKRIVELSE AV TILTAK

Lala.

Prosjekt:	Brenneriveien 11
Prosjeknummer:	2019
Dato:	06.03.2024
Utarbeidet av:	ANG
Kontrollert av:	KLT

Brenneriveien – oppgradering av gate

I forbindelse med bygging av studentboliger i Brenneriveien, skal gata oppgraderes. Det er utarbeidet en helhetsplan for hele gata, som sikrer de samme kvalitetene for hele gateløpet, men i førsteomgang er det kun nordre del av gaten, den delen som ligger langsmed studentboligene, som oppgraderes.

Målet med gateprosjektet er å ivareta fotgjengere og syklister som høyest prioritet. Det skal anlegges fortau på begge sider av gaten, hvorav det østre fortauet er universelt utformet. Eksisterende parkeringsplasser i gateløpet fjernes for å etablere tosidige fortau, med unntak av tre HC-parkeringer som er plassert på østre side av gaten. På det østre fortauet er det tilrettelagt for bysykler, og det skal plantes trær og etableres vegetasjonsfelter. Det blir nytt fotgjengerfelt over Møllerveien.

Prosjektet tilrettelegger for aktiv bruk av gaten. Det er sømløse overganger mellom gateløpet og de offentlig tilgjengelige utearealene til studentboligene. Nord i gaten, parallelt med Grünerbrua, etableres en tursti langs Akerselva. Ved siden av turstien anlegges en liten plass med trær og benker.

LANDSKAPSPLAN



TEGNFORKLARING

- NYTT TRE
- INNGANG
- STAUDEBED
- VANNTOLERERENDE STAUDEBED
- GJENBRUKT STORGATESTEIN I MØBLERINGS- OG VEGGSONE
- FLAMMET STORGATESTEIN I FERDSELSSONE
- OSLOKANTSTEIN MED BÅND AV SMÅGATESTEIN LANGS INNSIDE
- KJØREVEI ASFALT
- TURSTI M/ GRUS
- SITTEBENK
- LUKKET VANNRENNE
- MUR
- +4,32 PUNKTHØYDE
- +4,32 PUNKTHØYDE EKSIST.
- FALLFORHOLD
- NYE KOTER
- EKSIST. TERRENG METERS–KOTE
- EKSIST. SLUK
- NYTT SLUK
- AVGRENSNING TILTAK LANDSKAPSPLAN
- BYGGEGRENSE
- FORMÅLSGRENSE
- VANNRENNE

NORD

0 5 10
1:200

Byggeplan revidert etter kommentarer fra BYM	14.12.23	ANG	KOV	E-04
Byggeplan revidert etter kommentarer fra BYM	23.11.23	KOV	ANG	E-03
Byggeplan revidert etter dialogmøte med BYM	13.10.23	KOV	ANG	E-02
Byggeplan revidert etter kommentarer fra BYM	05.07.23	ANG	ÅM	E-01
Revisjon gjelder	Dato	Tegn.	Ktr.	Rev.

KOORDINATSYSTEM: EUREF89 NTM10/ NN2000 | TEGN: ANG | KTR: ÅM | ANS: KOV

FASE/STATUS: Byggeplan

PROSJEKTNAVN: Brenneriveien 11

TEGNINGSNAVN: Landskapsplan

FAG: LARK

PROSJEKTNR.: 2019

GNR/BNR: 208/65

MÅLESTOKK: A1 1:200

DATO: 29.09.23

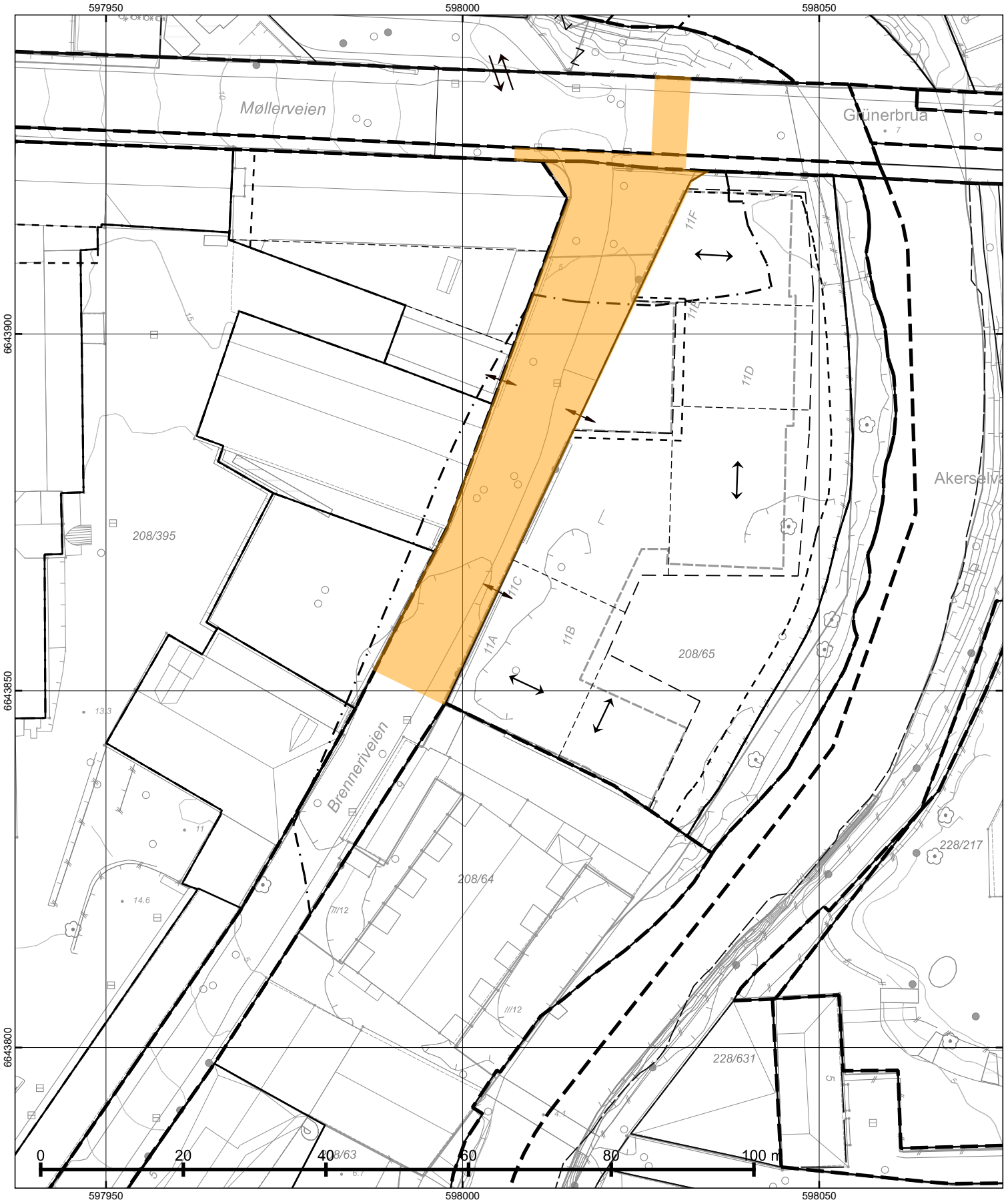
OPPDRAGSGIVER/TILTAKSHAVER/BYGGHERRE: SIO

LANDSKAPSARKITEKT: Lala Tøyen AS, Trondheimsveien 37, 0560 OSLO, www.lala.no — Lala.

TEGNINGSNR.: O-102

REVISJON: E-04

SITUASJONSPLAN



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.02.2024
Bruker: styt
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 319099/ 86486017
Adresse: BRENNERIVEIEN 11C
Gnr/Bnr: 208/65

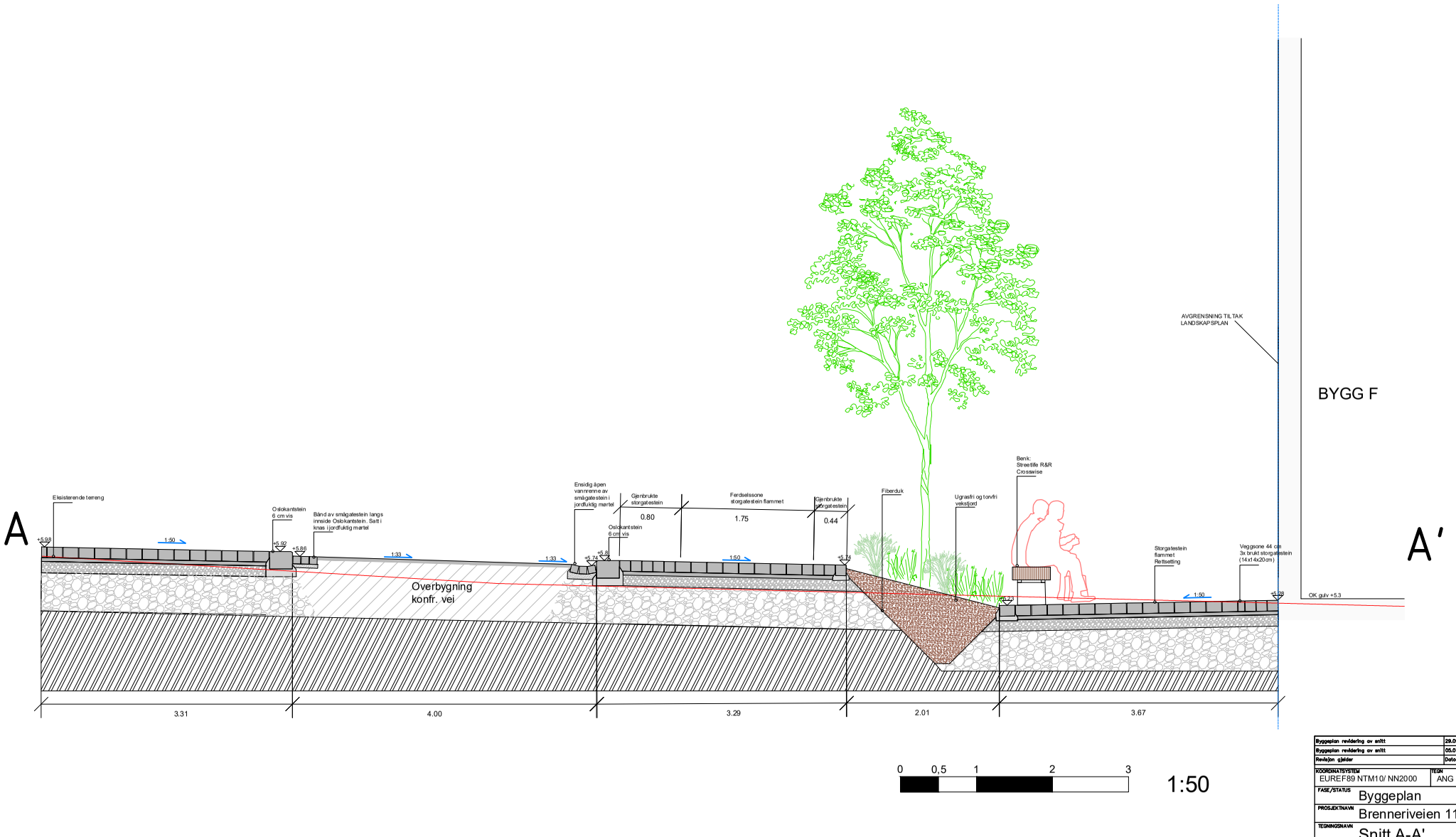
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse: SITUASJONSPLAN - OPPGRADERING AV GATE

NR: D-01
Dato: 22.03.2024
Revidert dato:

SNITT A



Byggeplan revidering av snitt	29.09.23	ANG	KOV	E-02
Byggeplan revidering av snitt	05.07.23	ANG	ÅM	E-01
Revisjon gjelder	Dato	Tegn.	Ktr.	Rev.

KOORDINATSYSTEM	TEGN	KTR	ANS
EUREF89 NTM10/ NN2000	ANG	ÅM	KOV

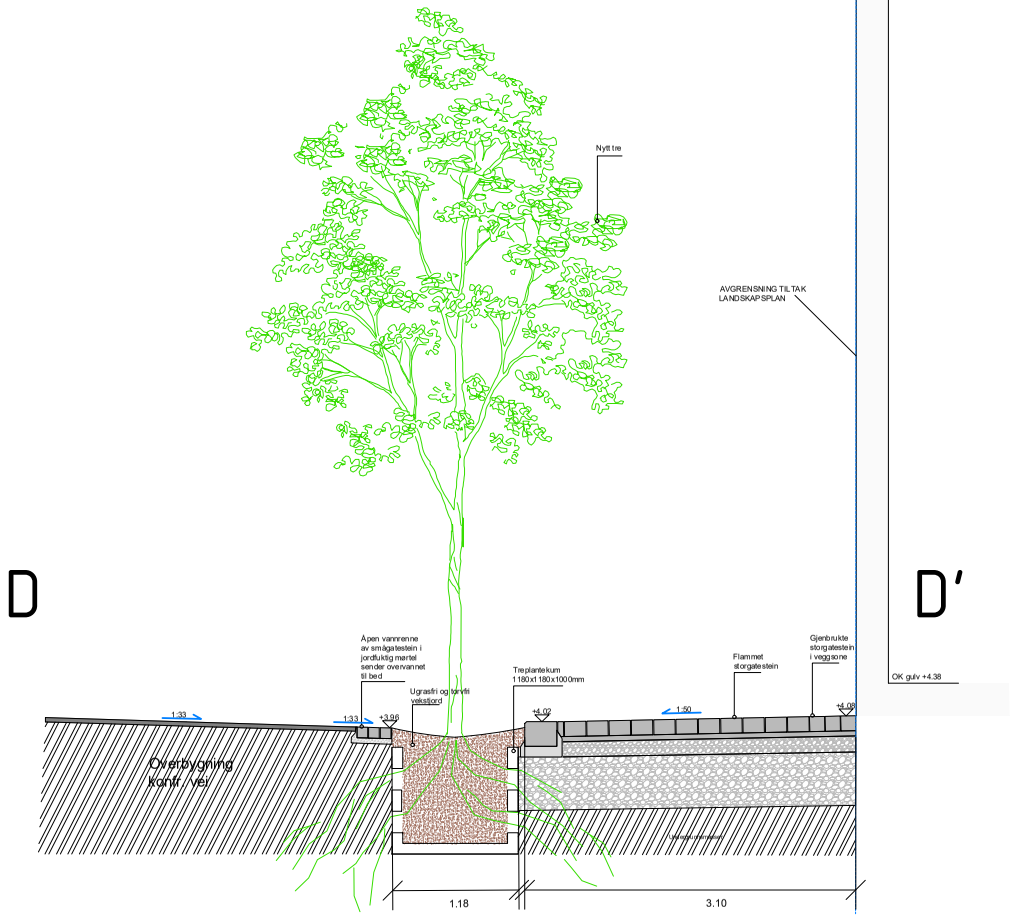
FASE/STATUS: Byggeplan

PROSJEKTNAVN: Brenneriveien 11

TEGNINGSNAVN: Snitt A-A'

FAG: LARK	OPPDRAGSGIVER/TILTAKSHAVER/BYGGHERRE: SIO
PROSJEKTNR.: 2019	
GNR/BNR: 208/65	LANDSKAPSARKITEKT: Lala Tøyen AS Trondheimsveien 37 0560 OSLO www.lala.no Lala.
MÅLESTOKK: A3 1:50	
DATO: 29.09.23	TEGNINGSNR.: O-201 REVISJON: E-02

SNITT D



Byggeplan revidering av snitt etter møte BYM	29.09.23	ANG	KOV	E–02
Byggeplan revidering av snitt	05.07.23	ANG	ÅM	E–01
Revisjon gjelder	Dato	Tegn.	Ktr.	Rev.

KOORDINATSYSTEM	TEGN	KTR	ANS
EUREF89 NTM10/ NN2000	ANG	ÅM	KOV

FASE/STATUS: Byggeplan

PROSJEKTNAVN: Brenneriveien 11

TEGNINGSNAVN: Snitt D-D'

FAG: LARK

PROSJEKTNR.: 2019

GNR/BNR: 208/65

MÅLESTOKK A3: 1:50

DATO: 29.09.23

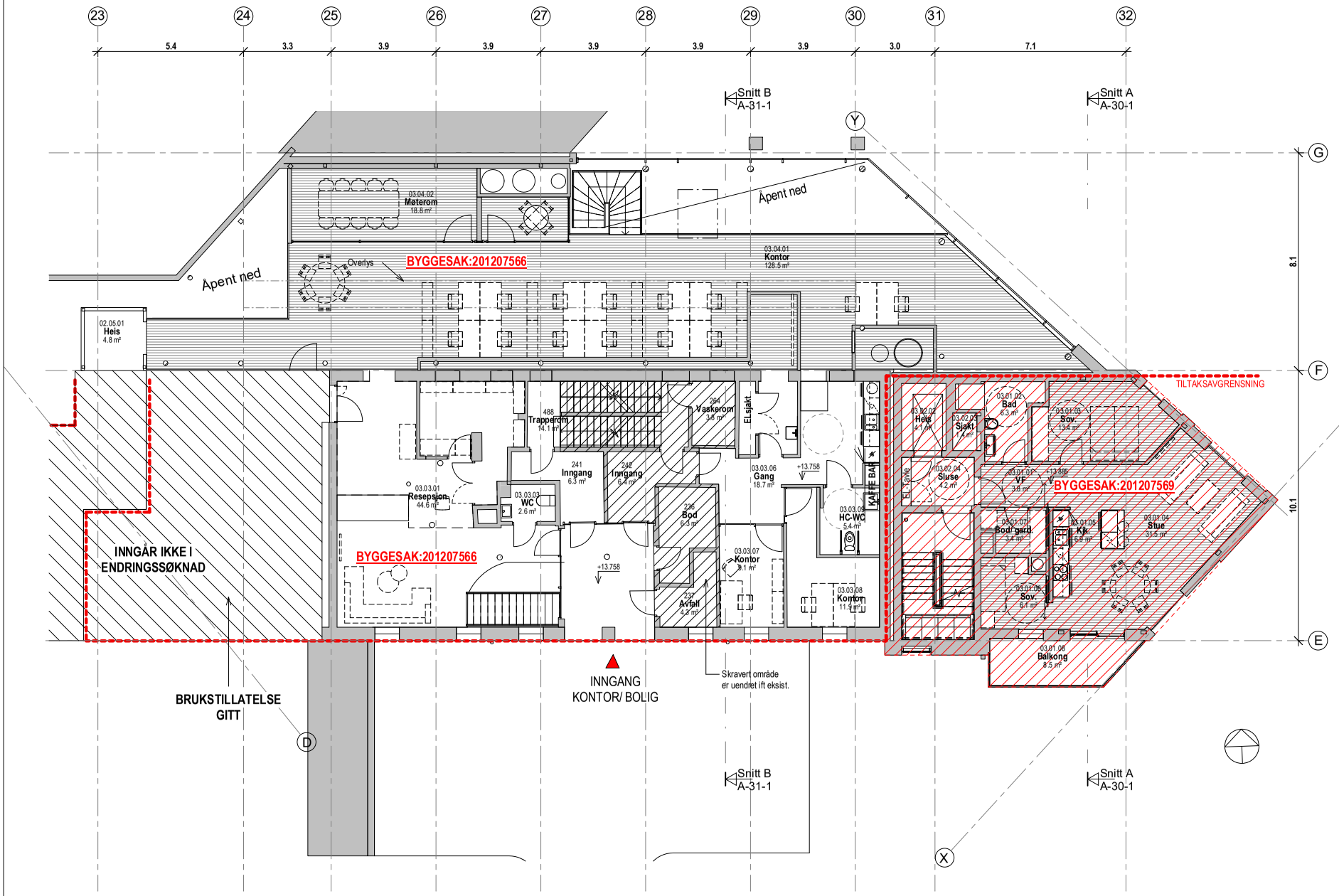
OPPDRAGSGIVER/TILTAKSHAVER/BYGGHERRE: SIO

LANDSKAPSARKITEKT: Lala Tøyen AS, Trondheimsveien 37, 0560 OSLO, www.lala.no — Lala.

TEGNINGSNR.: O-204

REVISJON: E-02

TEGNINGER



PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16 003	A-13-1	C

Areal det søkes om midlertidig brukstillatelse for

REV.	DATO	ENDRING
C	14.05.19	Søknad om midl. brukstillatelse
B	14.12.18	Oppdaterte plantegninger ifm endringssøknad
A	05.12.17	Teknisk anlegg

PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16 003	A-13-1	C

PROSJEKT
Møllerveien 4

Til- og påbygg og rehabilitering
Møllerveien 4, 0182 Oslo
GNR. 218/ BNR. 129

TEGNINGSTYPE
Byggesøknadstegning

TEGNING
Plan 03

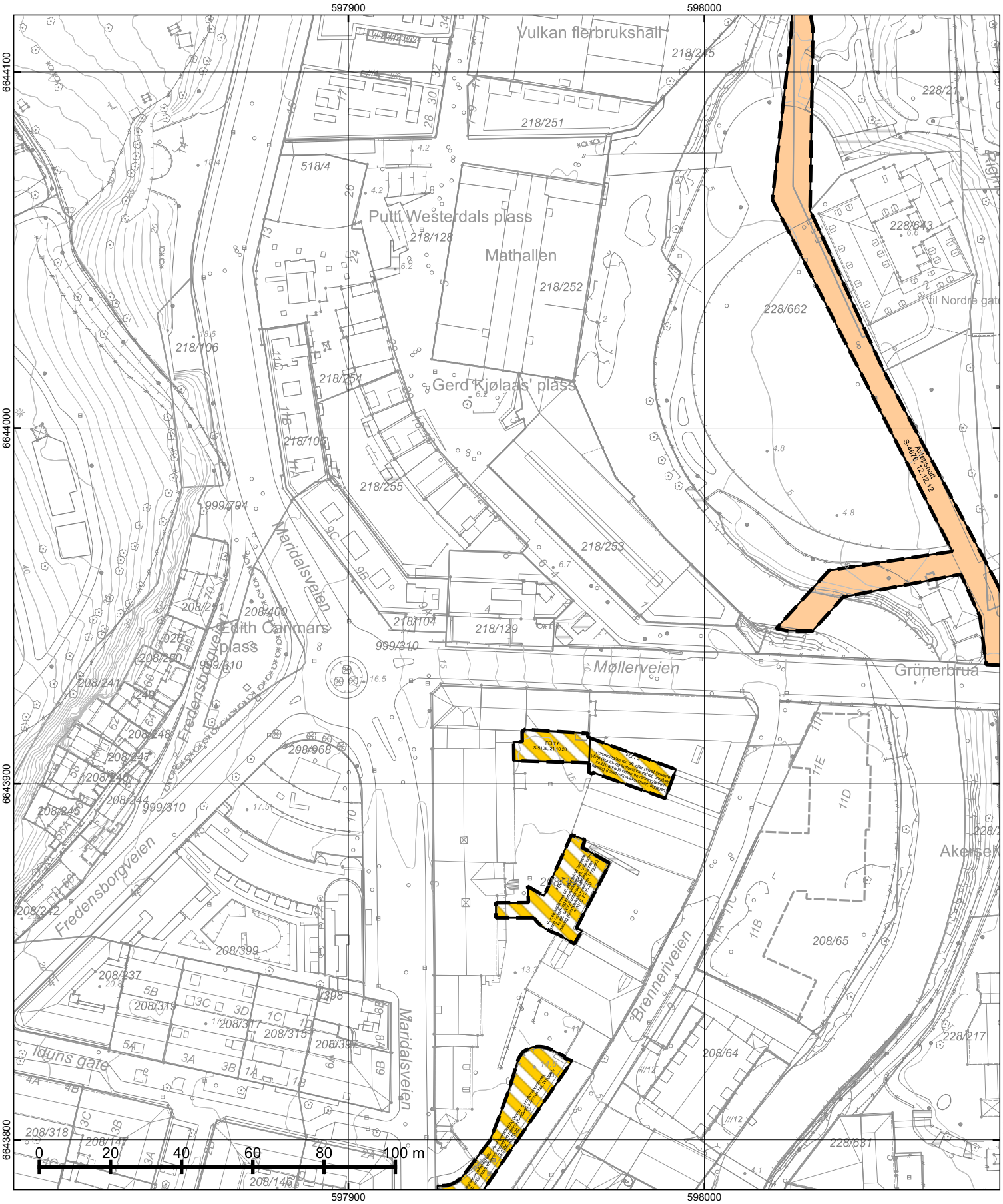
PROSJEKTNR.	KONTROLL	SIGN.,DATO
16 003	egen	AR 14.05.19
	sidemann	KE 14.05.19

MÅLESTOKK		REVISJON
1 : 100	(A2)	C

TEGNING NR.	DATO	REV.DATO
A-13-1	20.05.16	14.05.19

AART/SJ/ architects
Bryggegata 7 / 0250 Oslo / 23 10 39 00 / sj-arkitekter.no / aart.dk

REGULERINGSKART



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

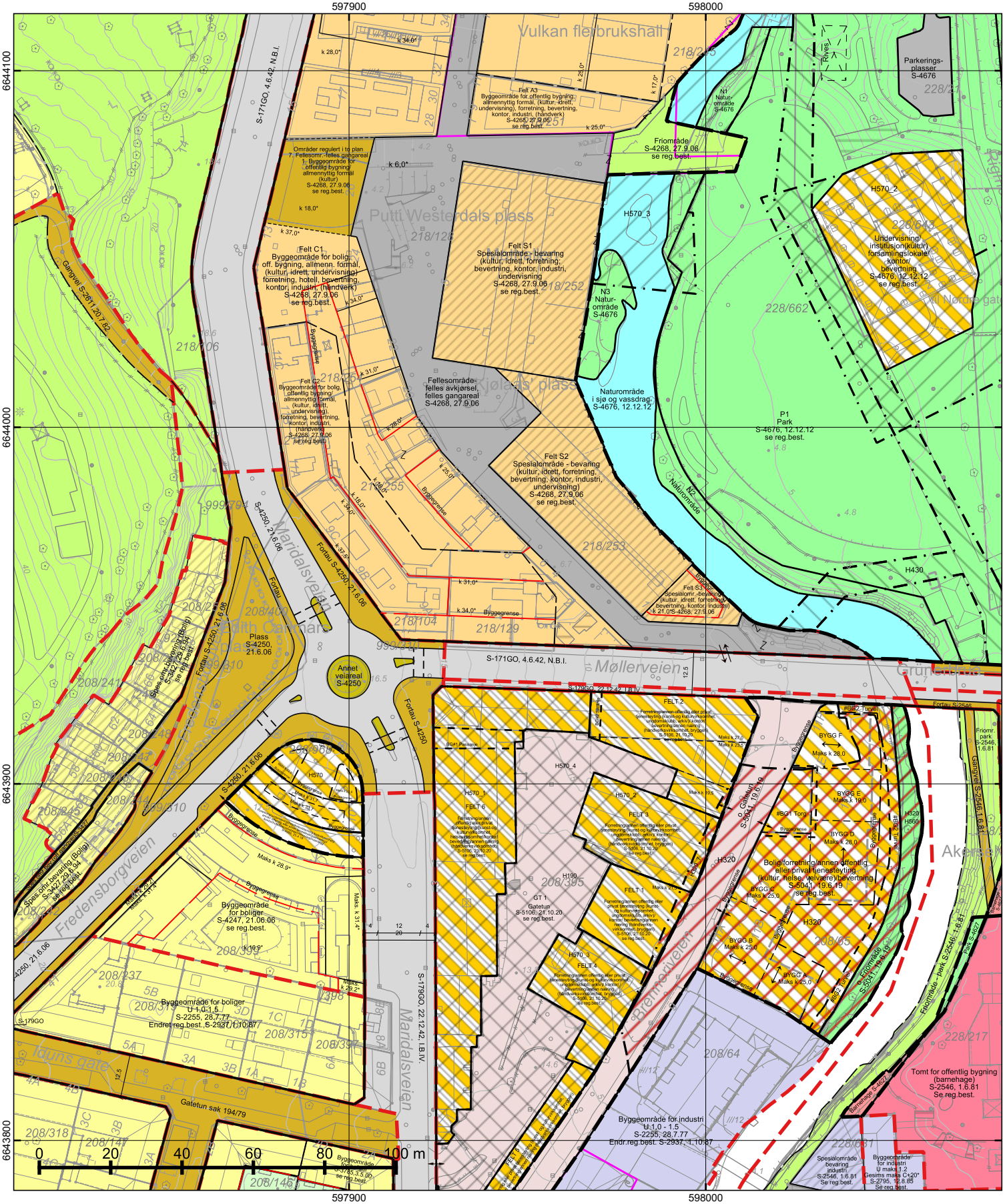
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 129812/ 86489938
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3004519
Adresse: VULKAN 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/129

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

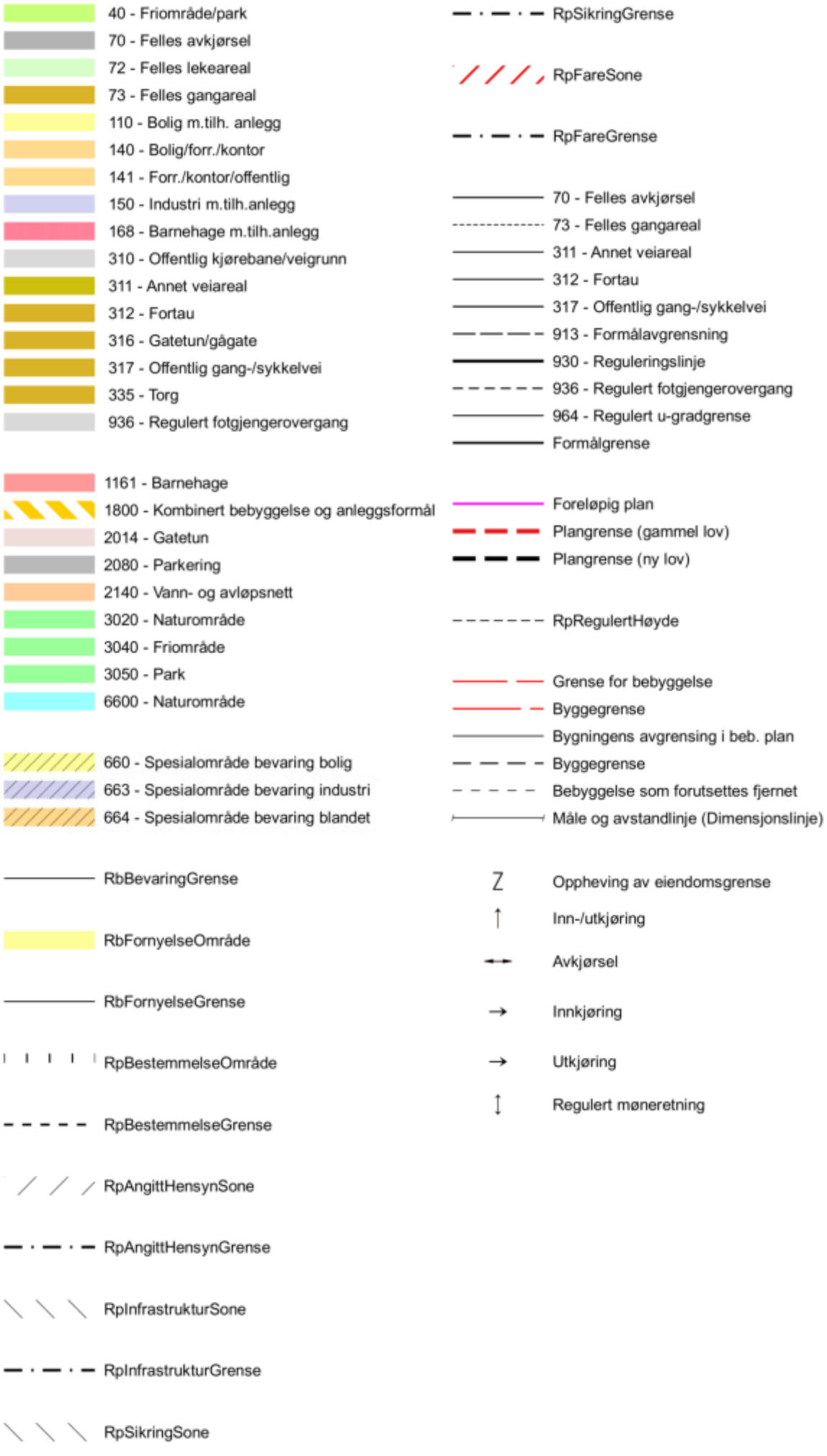
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

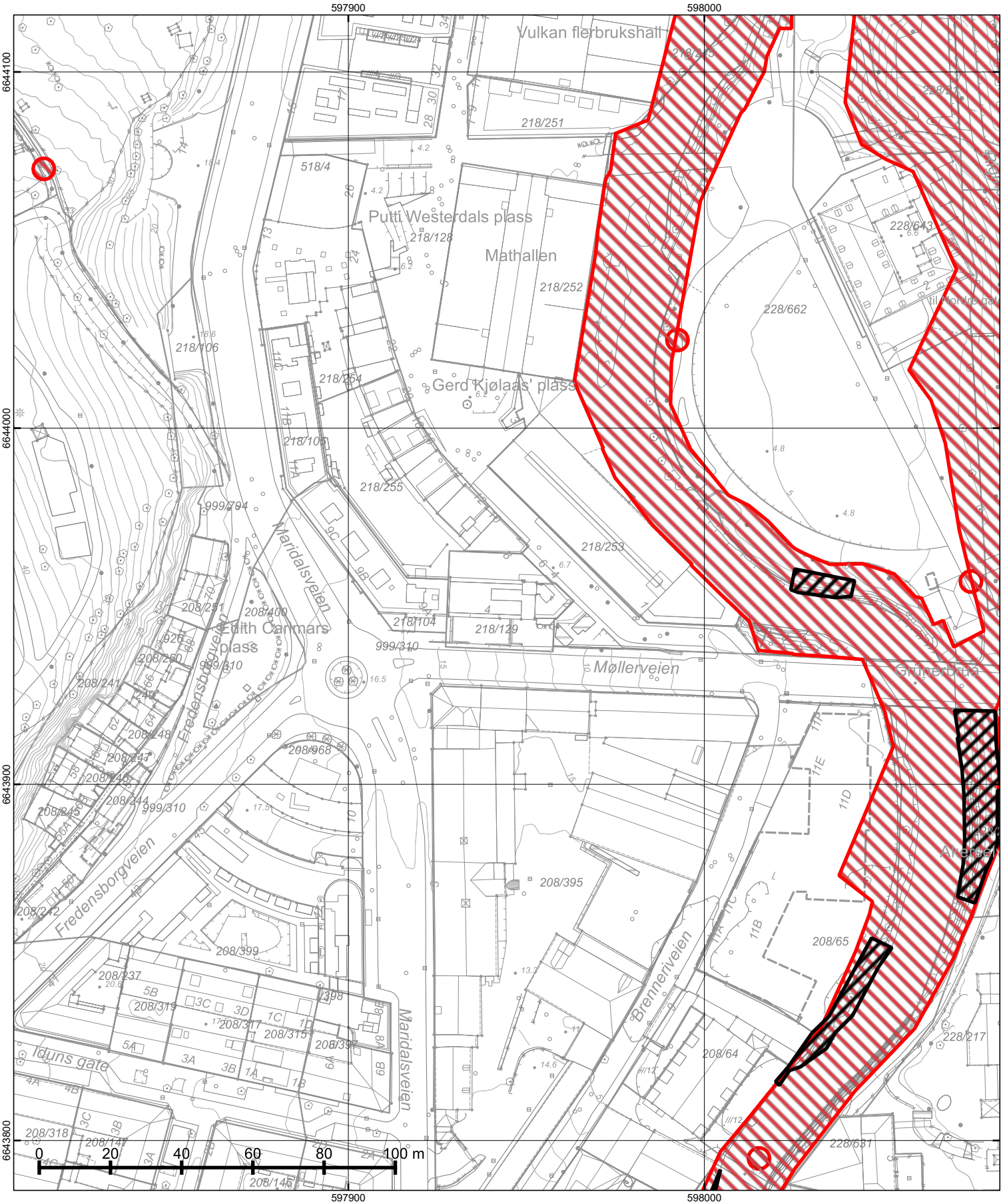
PlottID/Best.nr: 129812/ 86489938
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3004519
Adresse: VULKAN 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/129

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

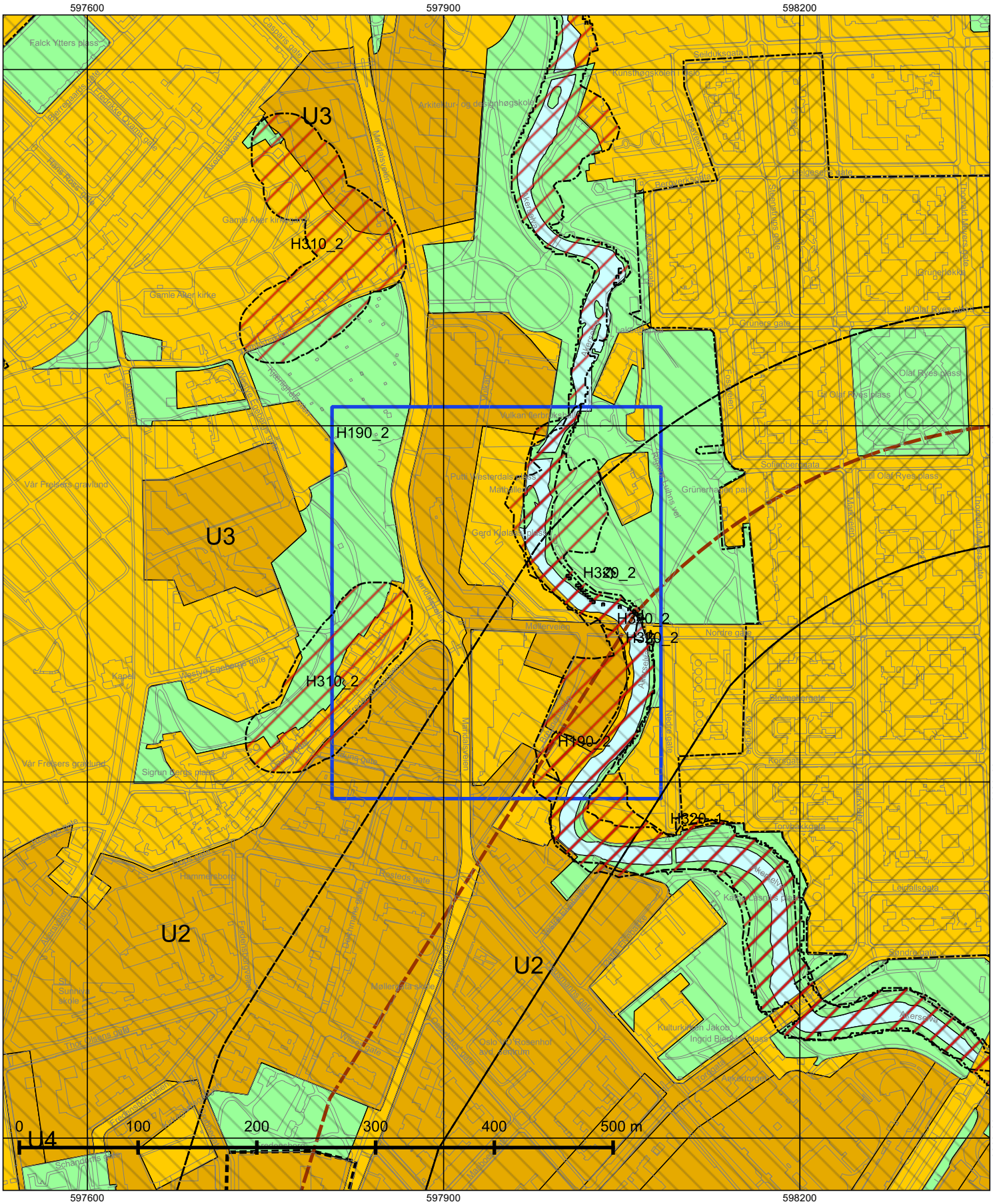
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 129812/ 86489938
Adresse: VULKAN 2
Gnr/Bnr: 218/129

Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3004519
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 129812/86489938
Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karoline Selvåg
VULKAN 2

Dato: 29.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86489938
7777974

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 129

Vi viser til bestilling av 20240428 for VULKAN 2.

GNR. 218 BNR. 129

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.06.1937.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

801 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

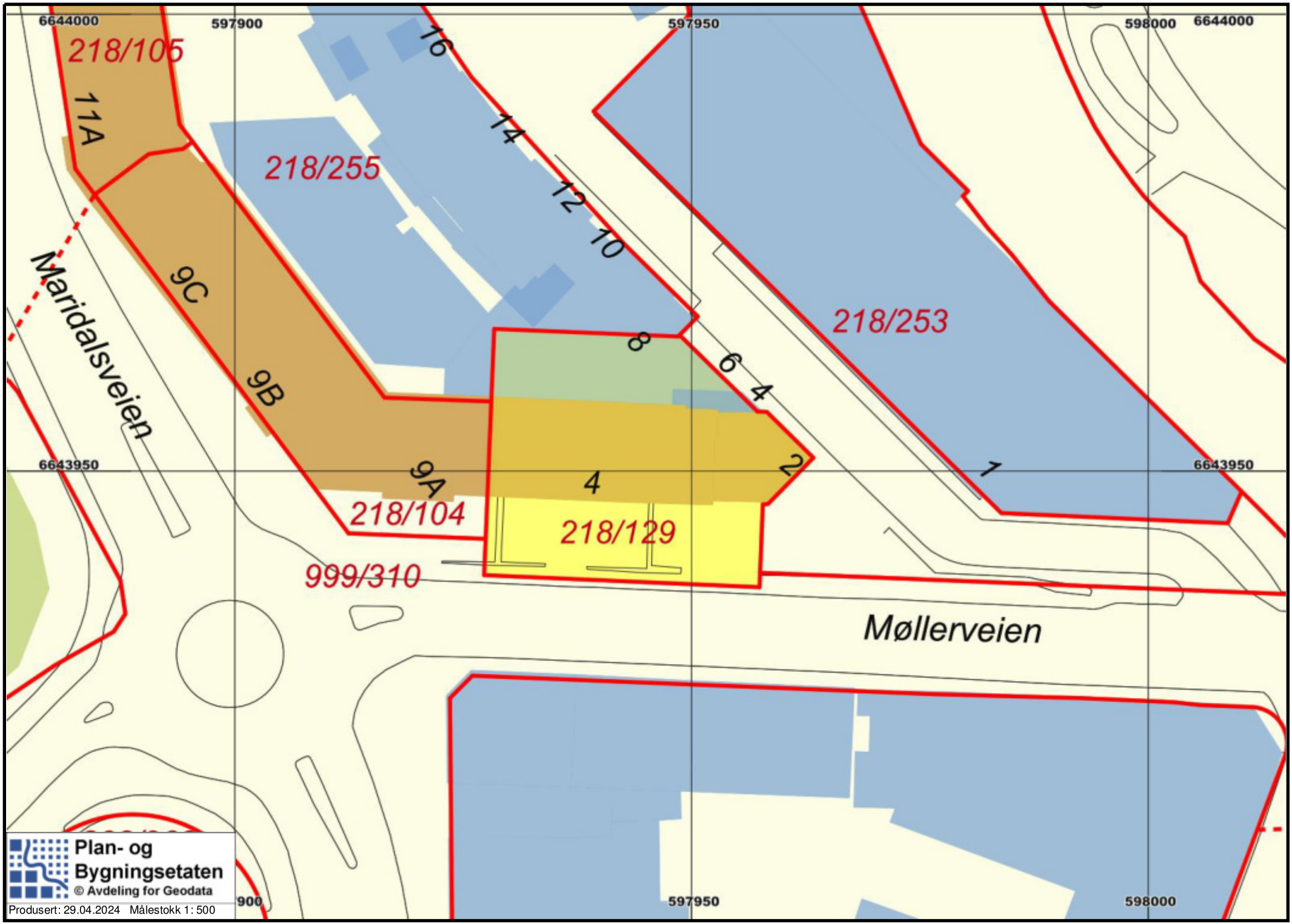
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6644000
597900
597950
598000
6644000
218/105
11A
16
14
12
10
218/255
218/253
9C
9B
8
6
4
2
1
Maridalsveien
6643950
9A
4
6643950
218/104
218/129
999/310
Møllerveien
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 29.04.2024 Målestokk 1: 500
900
597950
598000

NEDBETALING AV LÅN

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 707.873,40

Utbetalt lånebeløp: 800.000,00

Lånetaker: SAMEIET MØLLERVEIEN 4 OG VULKAN 2

Lånenummer: 1636.61.92038

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 800.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,40% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.08.2032

Trekkes fra konto: 1506.32.49340

Neste forfall 01.05.2024: 9.577,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 100

Terminbeløp: 957.423,98

Avdrag: 707.873,40

Renter: 242.550,58

Gebyr: 7.000,00

Detaljer t.o.m. 2025

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.05.24	9.577,00	5.213,34	4.293,66	70,00	702.660,06
01.06.24	9.577,00	5.102,90	4.404,10	70,00	697.557,16
01.07.24	9.577,00	5.275,92	4.231,08	70,00	692.281,24
01.08.24	9.577,00	5.167,95	4.339,05	70,00	687.113,29
01.09.24	9.577,00	5.200,34	4.306,66	70,00	681.912,95
01.10.24	9.577,00	5.370,81	4.136,19	70,00	676.542,14
01.11.24	9.577,00	5.266,60	4.240,40	70,00	671.275,54
01.12.24	9.577,00	5.435,33	4.071,67	70,00	665.840,21
01.01.25	9.577,00	5.333,67	4.173,33	70,00	660.506,54
01.02.25	9.577,00	5.355,76	4.151,24	70,00	655.150,78
01.03.25	9.577,00	5.787,90	3.719,10	70,00	649.362,88
01.04.25	9.577,00	5.425,80	4.081,20	70,00	643.937,08
01.05.25	9.577,00	5.590,45	3.916,55	70,00	638.346,63
01.06.25	9.577,00	5.495,04	4.011,96	70,00	632.851,59
01.07.25	9.577,00	5.657,88	3.849,12	70,00	627.193,71
01.08.25	9.577,00	5.565,13	3.941,87	70,00	621.628,58
01.09.25	9.577,00	5.600,11	3.906,89	70,00	616.028,47
01.10.25	9.577,00	5.760,20	3.746,80	70,00	610.268,27
01.11.25	9.577,00	5.671,51	3.835,49	70,00	604.596,76
01.12.25	9.577,00	5.829,73	3.677,27	70,00	598.767,03

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2026	114.924,00	72.196,18	41.887,82	840,00	526.570,85
2027	114.924,00	77.723,67	36.360,33	840,00	448.847,18
2028	114.924,00	83.659,10	30.424,90	840,00	365.188,08
2029	114.924,00	90.086,14	23.997,86	840,00	275.101,94

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2030	114.924,00	96.976,60	17.107,40	840,00	178.125,34
2031	114.924,00	104.401,32	9.682,68	840,00	73.724,02
2032	76.339,98	73.724,02	2.055,96	560,00	0,00

Utskrift: FRANK KJÆRNES 29.04.2024 15:44:18

S-171GO

Oslo

S-171GO

Reguleringsplan for Nordre bydel I .

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200532

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 847, 19765, V290993, V300468, 21573, V080570, V201070, 966, 34765, V200453, 21855, 15179, V311090, V070344, V140546, V110861, V160398, 49464, V130508

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4: På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet

ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken)og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

S-4268

Oslo

S-4268

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Møllerveien 2 mfl., Vulkan, alternativ 1.

Vedtaksdato: 27.09.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200406095
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200406095

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MØLLERVEIEN 2 MFL., VULKAN, GNR. 218 BNR. 128 MFL.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket OP3 200406095, datert 26.04.2005 og revidert 23.01.2006.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Felt Al, A2, A3 - Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur, idrett, undervisning), forretning, bevertning, kontor, industri (håndverk)
- Felt B, Cl - Byggeområde for bolig, offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur, idrett, undervisning), forretning, hotell, bevertning, kontor, industri (håndverk)
- Felt C2 - Byggeområde for bolig, offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur, idrett, undervisning), forretning, bevertning, kontor, industri (håndverk)
- Felt SI, S2, S3 - Spesialområde - bevaring (kultur, idrett, undervisning, forretning, bevertning, kontor, industri)
- Friområde - park
- Friområde - område i vann
- Fellesområde - felles avkjørsel, felles gangareal
- Fellesområde - felles gangareal/ byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur mm)

§ 3. Generelle bestemmelser

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og kotehøyder angitt på plankartet. Mot Maridalsveien skal bebyggelsen i størst mulig grad følge gateløpet. Der ikke byggegrense er angitt er byggegrense lik formålsgrense. For T-BRA beregnes 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m, og 100 % der avstanden er over 1,5 m.

Areal under terreng tillates trukket ut over angitt byggegrense på egen tomt og ut under tilliggende fellesareal. I forbindelse med innganger, balkonger og utvendige rømningstrapper for byggeområder og bevaringsområder tillates mindre deler av bebyggelsen trukket ut over byggegrense / formålsgrense.

Takoppbygg tillates for nødvendige heisoppbygg og tekniske installasjoner, begrenset til tre meter over regulert kotehøyde. Innenfor denne høyden tillates også takterrasser med nødvendig sikkerhetsgjerde og rom for værbeskyttelse med totalt (dvs. inkludert heis etc.) maks. 25 % av takflaten, naturlig tilhørende takterrasser.

Det skal innpasses min. 4 000 m2 BRA bolig i ny bebyggelse i felt B og/eller C 1. Det skal legges til rette for variasjon i leilighetstyper. Maks. 40 % av leilighetene kan være under 50 m2 og maks. 30 % mellom 50 - 80 m2, og min. 30 % skal være over 80 m2. Eventuelle boliger mindre enn 35 m2 aksepteres ikke. På bygninger med boliger skal det etableres takterrasser.
Det skal innpasses min. 6 000 m2 kulturformål i bebyggelsen. Kulturformålet kan omfatte virksomheter for produksjon og salg av kulturprodukter (som reklame, arkitektur, design, film, TV, video), atelier, studioer og andre lokaler for utøvende kunst. Kontorarealet skal ikke overstige 10 000 m2, inklusive bruksareal i underetasje. I tillegg kan det tillates kontorer som defineres inn under kulturformålet. Forretningsarealer tillates i 1. etasje mot Maridalsveien og mot nord-sydgående gangakse gjennom området. Min. 50 % av arealene mot denne aksen skal ha publikumsrettede funksjoner. Maks. forretningsarealer er 4 000 m2, inklusive bruksareal i underetasje. Det tillates en forretningsenhet på 1 000 m2, mens de øvrige enhetene ikke skal være større enn 350 m2. Ut over disse arealbegrensningene tillates i tillegg etablert "saluhall", dvs. matutsalg/marked med tilhørende funksjoner, som servering og utstilling med inntil 3 500 m2 i felt Si. Innen formålet industri kan det innpasses håndverksvirksomheter og mindre produksjonsbedrifter. Det tillates ikke virksomheter som er spesielt trafikkskapende eller på annen måte kan være til sjenanse for brukerne, miljøet eller for bebyggelsen innen planområdet. Det tillates lager direkte tilhørende de ulike formålene og innenfor arealbegrensninger. Maks. 9 000 m2 BRA innen planområdet kan benyttes til hotell.

Oppholdsarealer i underetasje skal sikres mot flom. Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

Rammesøknader for bebyggelse med fasader mot spesialområde - bevaring skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

I forbindelse med rammesøknad for de enkelte feltene skal det utarbeides et arealregnskap som angir arealer for de ulike formålene i forhold til regulerte rammer for hele planområdet. I forbindelse med rammesøknad for området, skal det redegjøres for løsning av nødutgangen.

§ 4. Felt A
Tillatt bruksareal for hele felt A skal ikke overstige 15.800 m2, fordelt som følgende:
- Felt Al 3 300 m2 T-BRA
- Felt A2 9 300 m2 T-BRA
- Felt A3 3 200 m2 T-BRA

Det tillates to broforbindelser mellom bebyggelsen i felt Al og A2. Fri høyde under eventuell broforbindelse skal være min. 4 meter. Broforbindelsene skal være utført i transparent materiale.

§ 5. Felt B
Tillatt bruksareal skal ikke overstige 17 200 m2 T-BRA.

§ 6. Felt C
Tillatt bruksareal for hele felt C skal ikke overstige 20 500 m2, fordelt som følgende:
- Felt Cl 9 400 m2 T-BRA
- Felt C2 Il 100 M2T- BRA

Hotell tillates bare innpasset i nordre del av felt Cl, mellom Maridalsveien og Vulkan torg.

§ 7. Spesialområde - bevaring (felt Sl, S2 og S3)
Alle bygningsmessige endringer skal skje i samråd med Byantikvaren.
Bygninger og bygningselementer tillates bare ombygd/ påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farge og utførelse skal bevares.

På bygningen i felt S1 tillates oppført glasstak tilpasset opprinnelig utforming. Til bygningen i felt S2 tillates tilbygg mot nordvest, i tilknytning til inngangsparti og servering. På bygningen i felt S3 tillates påbygg med maks. kotehøyde som angitt på plankartet. I bebyggelse med stor takhøyde tillates lagt inn mesaniner eller ekstra etasje.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

§ 8. Avkjørsel, parkering
Avkjørsel skal skje fra Maridalsveien og Møllerveien som vist med piler på planen.

Parkering skal ordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnoren, med maks. 600 bilplasser. Bilparkering skal i hovedsak skje under terreng eller i lukket anlegg, men det kan tillates inntil 20 parkeringsplasser for av- og pålessing på terreng. Minst 5 % av plassene skal avsettes for funksjonshemmede.
Sykkelparkering for boliger skal skje under terreng eller i lukkede anlegg, mens annen sykkelparkering også kan ordnes på bakkeplan, på egen tomt eller fellesområde, i forbindelse med innganger.
Sykkelparkering på terreng må ikke beslaglegge viktige gangforbindelser eller solfylte oppholdsarealer.

§ 9. Friområde – park
Innenfor området skal det etableres gangbro over elven.

§ 10. Friområde - park/ byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål
Areal på bakkeplan skal opparbeides som park. På arealet tillates skulpturer, uteservering og lette paviljonger/ overdekninger i en etasje med maks. 20 m2. Under bakken tillates formål i tilknytning til tilliggende felt A2 (ikke nybygg). I tilknytning til felt A2 tillates tribuneanlegg kraget ut over friområdet.

Eventuelt tribuneanlegg skal utformes slik at det fra bakkeplan er fri høyde på min. 2 meter i en avstand på 1,5 meter fra vegglivet.

§ 11. Fellesområder

Områdene skal være felles for alle feltene innen planområdet. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.
Fra Møllerveien i syd til Maridalsveien i nordvest skal området utformes slik at det er sikret kjøremulighet for service- og varelevering og for beredskaps-, handikap- og utrykningskjøretøy. Fra fellesområde gjennom området skal det sikres gangforbindelse til eksisterende friområde i nord.
Der hvor det ikke er til hinder for beredskapstrafikk og alminnelig ferdsel tillates kunstnerisk utsmykning og dessuten uteservering og annen møblering med "lette" takkonstruksjoner. Møblering og takkonstruksjoner skal demonteres og samles utenom stengetid. Fellesområdene skal ha universell utforming.

§ 12. Fellesområde/ byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur)

Areal på bakkeplan skal opparbeides som gangareal. Offentlige/ allmennyttige formål (kultur) tillates bare innpasset under gangarealet i forbindelse med tilliggende byggeområder. Det skal opparbeides en sammenhengende gangforbindelse mellom Vulkan torg og Maridalsveien. Gjennom området skal det sikres tilfredsstillende nødutgang fra tilliggende tilfluktsrom.

§ 13. Utforming

Bebyggelsen skal ha ga god kvalitet med en god estetisk utforming. Fasadene skal utformes med et urbant preg slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

§ 14. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal for hvert enkelt felt. For bebyggelse med fasade mot fellesområde skal utomhusplanen også omfatte tilliggende plass/ gangareal. Utomhusplanen skal vise:
- Opparbeidelse med angivelse av materialer
- Vegetasjon og beplantning, særlig langs elven
- Opparbeidelse av gangforbindelse langs elven
- Stigningsforhold og tilgjengelighet for bevegelseshemmede
- Møblering, belysning, uteservering og faste installasjoner
- Eventuell sykkelparkering og bilparkering samt avkjørsler
- Plan for håndtering av overvann

§ 15. Universell utforming

Universell utforming skal gjennomføres for tiltak og tilhørende uteareal.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for de ulike byggefeltene og bygninger regulert til spesialområde - bevaring skal utomhusarealer og tilliggende fellesarealer være opparbeidet i henhold til godkjente utomhusplaner.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A3 skal bro over Akerselva være etablert.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vulkan 2
Gnr. 218 Bnr. 129 Snr. 28 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-24-0285

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Karoline Selvåg

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 48 03 92 14

E-post: Karoline.selvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater

Notater

Notater